

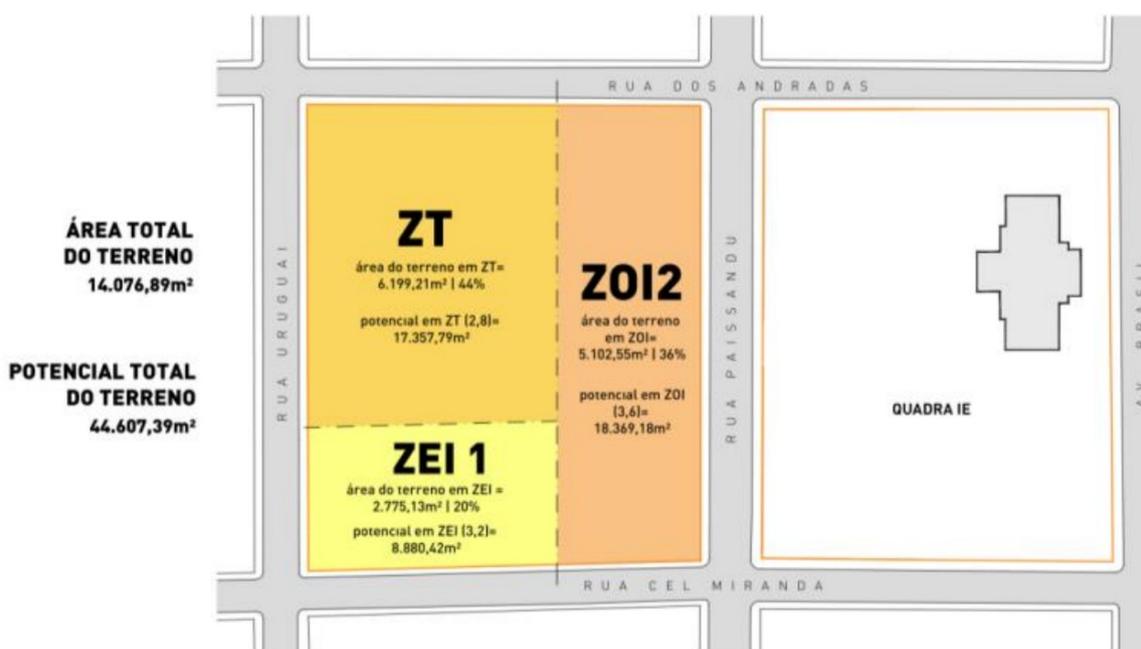


## MATERIAL CONSULTIVO

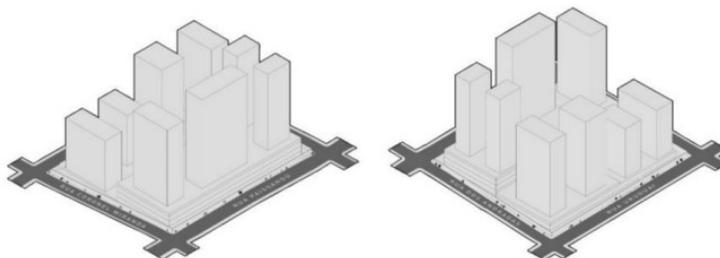
Ref.: Processo Administrativo 2023/2348

Solicitação de Alteração da Planta de Zoneamento – Lei Complementar nº 170/2006.

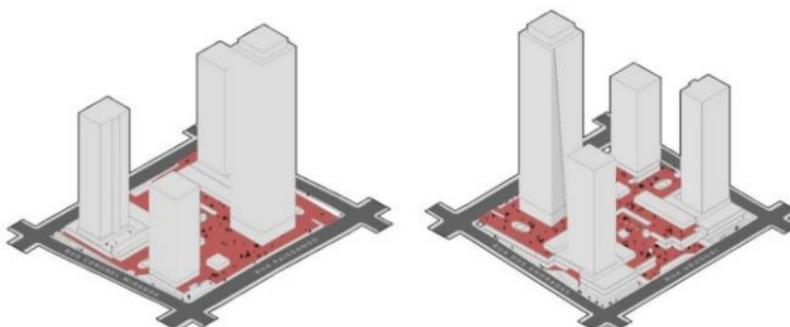
Trata-se de alteração da planta de zoneamento urbano no quarteirão formado pelas ruas Paissandu, Coronel Miranda, Uruguai e Rua dos Andradas, atrás do Instituto Educacional (IE), para fins de implantação de projeto com uso comercial, hoteleiro e residencial. O projeto materializa-se como quatro torres unidas por um grande “open mall” - uma praça seca com acesso ao público externo. Considerando Plano Diretor vigente, o quarteirão possui 3 zoneamentos distintos, sendo eles ZOI-2, ZT e EI-2.



Urbanisticamente falando, o conceito de “open mall” garante maior permeabilidade fruição urbana, possibilitando que os pedestres caminhem pelas calçadas e possam penetrar o interior da quadra como uma grande praça destinada ao uso coletivo – com controle privado – e acessos por todos os lados. Essas novas áreas no interior das quadras criam atalhos urbanos e ambientes de convivência sem a presença de veículos.



Simulação de ocupação possível da quadra, conforme Plano Diretor vigente.



Simulação da ocupação pretendida após alteração do zoneamento, com ênfase para o embasamento de uso coletivo.

Conforme informação da Secretaria de Obras, em reunião realizada sobre este processo em conjunto com a Comissão Permanente Multidisciplinar para Avaliação, a CORSAN está finalizando a implantação de rede de esgoto no local, que deve estar concluída no final do ano. A rede passará na Rua dos Andradas e Coronel Miranda.

Considerando as características morfológicas da região, o zoneamento e a previsão de infraestrutura para a área, entende-se ser possível a mudança pleiteada. Sugere-se, ainda, que a ZOI-2 seja estendida desde a Rua Sete de Agosto até a Rua Coronel Miranda, viabilizando a continuidade do padrão urbanístico já observado no eixo conformado pelas vias coletoras paralelas à Avenida Brasil.





Indica-se, por fim, a alteração dos Art. 97, 98 e 99 do Plano Diretor, retirando-se os trechos que limitam a altura do pé-direito em 4,5m quando se trata de edificações comerciais, o que não se mostra adequado nos dias de hoje, haja vista que tal dispositivo restringe a liberdade projetual ao passo que não impacta positivamente em termos urbanísticos, tampouco arquitetônicos.

Esse processo foi aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Integrado, conforme ata da sessão de nº 255.